Comunidad de Madrid

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
VIVIENDA Y AGRICULTURA

ORDEN

Rfa: RI/EGP
Unidad Admva. Secretaría General Técnica
RA 10-1771- 131.5/21

ORDEN 2309/2022 DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA POR LA QUE SE RESUELVE EL RECURSO DE ALZADA INTERPUESTO EL 5 DE AGOSTO DE 2021, EN SU PROPIO NOMBRE Y DERECHO, POR , CONTRA LA CONVOCATORIA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN EUROVILLAS, CELEBRADA EL 3 DE JULIO DE 2021 Y LOS ACUERDOS ADOPTADOS EN LA MISMA.

Visto el expediente relativo al recurso de alzada interpuesto , contra la Convocatoria de la Asamblea General Ordinaria de la Entidad Urbanística de Conservación Eurovillas (en adelante, EUCE) celebrada el 3 de julio de 2021 y los Acuerdos adoptados en la misma, se constatan los siguientes,

HECHOS

PRIMERO.- Con fecha 3 de julio de 2021, se celebró la Asamblea General Ordinaria de la EUCE.

SEGUNDO.- El 5 de agosto posterior, propietarios parcelistas de la Urbanización Eurovillas, interpusieron, en su propio nombre y derecho, el recurso de alzada citado en el encabezamiento, dando lugar al procedimiento de revisión RA 10-1771-131.5/21.

TERCERO.- Consta en la documentación remitida por los recurrentes, resolución desestimatoria del Consejo Rector de la EUCE de 26 de junio de 2021, respecto del recurso de reposición contra el Acuerdo por el que se aprobó la convocatoria de la Asamblea General Ordinaria de la entidad celebrada el 3 de julio de 2021, interpuesto por el propietario , firmante, entre otros, del presente recurso de alzada, el cual no se aporta.

CUARTO.- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 118.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el 23 de agosto de 2021 el Área de Recursos dio traslado del recurso interpuesto a los Ayuntamientos de Villar del Olmo y Nuevo Baztán, así como a la EUCE, en su condición de interesados en el expediente, otorgándoles un plazo de 10 días hábiles, contados desde el siguiente al de la recepción de la notificación del citado oficio, a efectos de presentar cuantas alegaciones estimaran procedentes.

D. Rafa , actuando en representación de la EUCE, presentó alegaciones el 7 de septiembre de 2021, manifestando lo siguiente:

"(...) SEGUNDA.- Según consta en la hoja de presentación del recurso interpuesto, el mismo fue presentado con fecha 5 de agosto de 2021 ante esa Consejería, por lo tanto su presentación es extemporánea.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 08895654076413114970106

Los acuerdos adoptados se publican en el tablón de anuncios de la Entidad el mismo día de la Asamblea, estableciendo el artículo 38.2º de los Estatutos que, desde dicho momento, existe el plazo de un mes para recurrirlo en alzada.

Por lo tanto, este plazo se inició el día 3 de julio, habiendo trascurrido más de un mes si el recurso se presentó el día 5 de agosto, por lo que debe tenerse por no interpuesto, con todos los efectos legales.

Se adjunta como documento nº 1 documentación acreditativa de la exposición de los acuerdos en el tablón de anuncios.

(...)

Respecto al acceso y visualización de los debates, si bien creemos que en la actualidad, cualquier persona dispone de los medios para ello, si pone un poco de su parte o solicita ayuda a un tercero -estamos pensando en personas mayores o que pudieran no tener medios por si mismas- la realidad es que el Ayuntamiento de Nuevo Baztán, que en toda momento ha estado conforme con la forma en que finalmente se ha realizado -no así el de Villar del Olmo que ha guardada silencio, habilitó un salón de Actos para que todos aquellas personas que no dispusieran de medios pudieran seguir el mismo.

Al margen de la aplicabilidad o no de la legislación especial aprobada para las Comunidades de Propietarios, lo que es evidente, a la vista de su mero dictado, es que, concentrar a muchas personas en Juntas o Asambleas de propietarios no es aconsejable, suponiendo un riesgo grave, ni siquiera en pequeñas Comunidades de Propietarios (SO o 100 personas), por 10 que, mucho menos lo puede ser cuando hablamos de 4.000 parcelas y aforos habituales de 800 personas entre propietarios, personal y asistentes.

(...)

El sistema que se ha empleado tiene en cuenta toda esta compleja situación concurrente, equilibrando la necesidad de realizar la Asamblea con la seguridad sanitaria de los participantes y el personal de la Entidad, resultando ajustado a derecho, al respetar la transparencia, en el sentido establecido en las Sentencias y Órdenes de la Comunidad de Madrid, así como en su normativa, tanto en lo procesal como en lo sanitario y en los Estatutos de la Entidad.

(...)

En cumplimiento de las Sentencias anulatorias de las Asambleas de años pasados, se ha facilitado y puesto a disposición de todos los propietarios un listado de participantes, con indicación de sus cuotas y si actúan personalmente o representados, lo cual también consta reflejado en el Acta, quedando toda la documentación –incluyendo un listado con los asistentes y sus votos– y todas las papeletas de votación, tarjetas de asistencia y representaciones (toda la documentación de la Convocatoria y la Asamblea), en las urnas, que se precintan en presencia del Notario, garantizándose así el secreto de lo votado y estando a disposición para una posible revisión."

Por su parte, el Ayuntamiento de Nuevo Baztán presentó alegaciones el 31 de agosto de 2021, indicando:

"(...) SEGUNDA.- En relación a la convocatoria de la asamblea, nuestro consistorio realizó una serie de propuestas de las que algunas fueron acogidas por el Consejo Rector en relación a su propuesta inicial, tal como organizar la votación en un solo día; ampliar el horario previsto para la votación, para garantizar que los participantes pudiesen votar tanto en horario de mañana, mediodía o tarde, y evitar concentraciones por el COVID; facilitarles un espacio para todos aquellos participantes que no tuviesen medios para el acceso telemático; admitir la participación por medios audiovisuales (aquellos propietarios interesados podrían aportar sus consultas o intervenciones por escrito, audio o video antes y durante la celebración de la asamblea), recoger la presencia de observadores en todo el proceso, etc.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 08895654076413149701 06

En relación a nuestra petición de solicitar el Documento Nacional de Identidad (DNI) a los participantes en el momento de depositar el voto, se nos contestó negativamente aludiendo que el control que se realiza es suficiente para garantizar la veracidad del mismo, motivándolo en que el voto es nominativo y con sello seco, por tanto, en el recuento se detectarían las fotocopias; adicionalmente nos indica que el control de la participación y delegación se hace previamente, por tanto, todos los participantes que tienen voto están debidamente acreditados, ya que durante casi una semana se les ha dado plazo para recoger la papeleta de votación.

Asunto de deberá resolver esta Consejería ya que desde este ayuntamiento entendemos que debería ser de obligado cumplimiento, para mayor transparencia.

TERCERA.- En relación a la colaboración material y humana realizada, se habilitó el auditorio del Ayuntamiento de Nuevo Baztán "Centro Cultural Valmores", con las medidas de seguridad establecidas para la COVID19 (distanciamiento, dispensadores de gel hidroalcohólico, etc.) para que los interesados que manifestasen no tener medios, pudiesen acudir al mismo. En dicha sala estuvieron personal municipal y personal de la EUCC Eurovillas, al objeto de controlar no superar el aforo permitido.

Se acordó desde la Entidad informar a los vecinos que manifestaran la falta de medios sobre la disposición de dicha sala para acudir y participar en la Asamblea, así lo publicamos en la Web municipal el día 01/07/2021. Nos informaron desde la Entidad que alrededor de 30 personas se les informó del espacio habilitado por el ayuntamiento de Nuevo Baztán, acudiendo a él tan sólo persona en toda la jornada.

CUARTA.- Durante la votación, y a pesar de que comprobamos que efectivamente el censo de los participantes estaba a disposición de todos los propietarios electrónicamente, se requirió al presidente de la EUCC Eurovillas para que entregase una copia escrita a la candidatura alternativa en formato papel con carácter previo a la celebración de la asamblea, requerimiento que fue aceptado, y por tanto, el censo de los propietarios que recogieron su voto y tenían derecho a su participación, se les facilitó a los solicitantes. Ahora bien, es cierto que causa de las alegaciones presentadas por los vecinos manifiestan que el censo debería ser del total de los propietarios y no sólo de aquellos que retiraron el voto, causa de deberá resolver esta Consejería.

También constatamos la presencia de vecinos que acudían ese mismo día a recoger la papeleta de votación, algo que no recogía el procedimiento establecido para esta asamblea ya que según nos indicaron el censo debía estar confeccionado con carácter previo a la celebración de la asamblea, tal y como recogen las resoluciones que anularon dos asambleas anteriores. Queda constatado que la información del proceso de recogida de voto fue informada por carta certificada a todos los propietarios (...)".

Finalmente, el Ayuntamiento de Villar del Olmo presentó alegaciones el 7 de septiembre de 2021, indicando que:

"(...) el Ayuntamiento de Villar del Olmo (...) presenta alegaciones mostrando conformidad con la solicitud de nulidad de los acuerdos de la Asamblea General Ordinaria de 3 de julio de 2021 de la Entidad Urbanística de Conservación de Eurovillas, por prescindir total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados"

QUINTO.- Con fecha 20 de mayo de 2022, la Dirección General de Urbanismo emitió informe de conformidad con lo establecido en el artículo 121.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, que propone la estimación del recurso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La competencia para resolver el recurso de alzada corresponde a la persona titular de Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, de acuerdo con lo que se dispone en el artículo 121 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 08895654076413174970106

Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y con el artículo 1.1 del Decreto 237/2021, de 17 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, en relación con lo dispuesto en los artículos 5 y 38 de los Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación de Eurovillas.

SEGUNDO.- Los recurrentes en su escrito alegan la nulidad de la convocatoria por diversas irregularidades, entre las que se encuentra el incumplimiento del procedimiento de celebración de las asambleas recogido en los Estatutos afirmando que en los mismos solo se contempla la celebración de forma presencial pero que, sin embargo la EUCE ha justificado la forma de celebración telemática con motivo de la pandemia causada por el virus COVID-19, y al amparo de la Ley 2/2021, de 22 de marzo, el Real Decreto ley 8/2021, de 4 de mayo y la Orden 572/2021, de 7 de mayo. Defienden que existe una falta de motivación y de fundamentación jurídica de la convocatoria telemática, así como una falta de cumplimiento de los requisitos para la celebración por dicha vía, en caso de que las referidas normas fueran aplicación a las entidades urbanísticas de conservación, lo cual ponen en duda.

En segundo lugar, aducen la falta de transparencia y participación en el proceso de convocatoria de la asamblea exigidos en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, los Estatutos de la Entidad, invocando el Dictamen 209/21 de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, así como las sentencias dictadas por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en precedentes procedimientos contencioso-administrativos interpuestos, en virtud de los cuales se declaró la nulidad de las convocatorias de 2016, 2017, 2018 y 2019, citándose la Sentencia nº 186/2020, de 12 de marzo y manifestando, en relación con esta cuestión:

> *"(...) A lo anterior debemos adicionar que el censo electoral, es decir, la relación de miembros de la Entidad asistentes, presentes o representados, fue entregada a la candidatura de U.P.E. una vez iniciado el proceso de votación y sin que se pudiera, a pesar del esfuerzo de los observadores, verificar la identidad de quienes votaban. Incluso el Consejo Rector interino colocó en la sala de votación un rótulo dirigido a los propietarios indicando que "no estaban obligados a identificarse",*

Asimismo, alegan los recurrentes la nulidad de los acuerdos adoptados en la reunión de la Asamblea General Ordinaria celebrada el día 3 de julio de 2021, dado que, como actos emanados de una convocatoria nula, es ya por sí mismo un acto nulo de pleno derecho, además de existir diversas infracciones cometidas durante el proceso de votación y escrutinio de votos.

Finalmente, solicitan la urgente intervención de la EUCE por los entes tuteladores.

TERCERO.- Con carácter previo al análisis de los argumentos expuestos por el recurrente, es preciso entrar en las cuestiones meramente formales que se desprenden del mismo. Así, debe indicarse que el recurso ha sido formulado por personas con capacidad y legitimación suficientes, dentro del plazo legalmente previsto.

CUARTO.- A la vista de las alegaciones formuladas por los recurrentes, así como de lo alegado por D. Rafa , actuando en representación de la EUCE y el resto de documentación obrante en el expediente, cabe hacer las siguientes consideraciones:

Respecto a la **alegación formulada por D. Rafa relativa a la falta de presentación en plazo del presente recurso**, cabe poner de manifiesto que la documentación aportada para justificar los argumentos esgrimidos, consistente en un documento denominado "*Resultados totales de la votación*", en el que figura escrita a mano la fecha de 3 de julio de 2021, y en cuya parte inferior se aprecian cuatro firmas en que no se identifica al firmante, pudiendo leerse debajo de la tercera comenzando por la izquierda la expresión "no conforme", no constituye una prueba capaz de acreditar de manera fehaciente la fecha de exposición en el tablón de anuncios de la entidad de los Acuerdos adoptados en la Asamblea General Ordinaria celebrada el 3 de julio de 2021, fecha establecida por el artículo

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 08895654076413149701 06

38.2 de los Estatutos, como referencia temporal a efectos del inicio del cómputo del plazo de un mes para recurrir los acuerdos adoptados en la Asamblea General.

Frente la anterior alegación cabe oponer que por los recurrentes se aporta documento firmado por el Secretario en funciones, denominado "Acuerdos de la Asamblea General Ordinaria celebrada el 3 de julio de 2021 por la Entidad Urbanística de Conservación Eurovillas", con registro de salida mecánico de fecha 5 de julio de 2021, a la vista del cual, el recurso presentado el 5 de agosto de 2021, se considera presentado dentro del plazo.

Respecto de la **normativa invocada en la convocatoria para fundar la celebración telemática de la Asamblea General Ordinaria**, a efectos de valorar la validez o falta de validez de dicha convocatoria, se debe manifestar lo siguiente:

1. **La disposición final cuarta de la Ley 2/2021, de 29 de marzo**, de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 modifica el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, en su artículo 40 regulador de las *"Medidas extraordinarias aplicables a las **personas jurídicas de Derecho privado**"*, apartados 1 y 2.

La citada disposición final cuarta establece lo siguiente:

*"Uno (...) 1. Aunque los estatutos no lo hubieran previsto, durante el periodo de alarma y, una vez finalizado el mismo, hasta el 31 de diciembre de 2020, **las sesiones de los órganos de gobierno y de administración de las asociaciones, de las sociedades civiles y mercantiles, del consejo rector de las sociedades cooperativas y del patronato de las fundaciones** podrán celebrarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, siempre que todos los miembros del órgano dispongan de los medios necesarios, el secretario del órgano reconozca su identidad, y así lo exprese en el acta, que remitirá de inmediato a las direcciones de correo electrónico de cada uno de los concurrentes. La misma regla será de aplicación a las comisiones delegadas y a las demás comisiones obligatorias o voluntarias que tuviera constituidas. La sesión se entenderá celebrada en el domicilio de la persona jurídica. Aunque los estatutos no lo hubieran previsto, durante el periodo de alarma y, una vez finalizado el mismo, hasta el 31 de diciembre de 2020, las juntas o asambleas de asociados o de socios podrán celebrarse por vídeo o por conferencia telefónica múltiple **siempre que todas las personas que tuvieran derecho de asistencia o quienes los representen dispongan de los medios necesarios, el secretario del órgano reconozca su identidad, y así lo exprese en el acta, que remitirá de inmediato a las direcciones de correo electrónico.** 2. Aunque los estatutos no lo hubieran previsto, durante el periodo de alarma y una vez finalizado el mismo, hasta el 31 de diciembre de 2020, los acuerdos de los órganos de gobierno y de administración de las asociaciones, de las sociedades civiles y mercantiles, del consejo rector de las sociedades cooperativas y del patronato de las fundaciones podrán adoptarse mediante votación por escrito y sin sesión siempre que lo decida el presidente y deberán adoptarse así cuando lo solicite, al menos, dos de los miembros del órgano. La misma regla será de aplicación a las comisiones delegadas y a las demás comisiones obligatorias o voluntarias que tuviera constituidas. La sesión se entenderá celebrada en el domicilio social. Será de aplicación a todos estos acuerdos lo establecido en el artículo 100 del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil, aunque no se trate de sociedades mercantiles (...).*

Tres. 1. Excepcionalmente, durante el año 2021, a las sociedades de capital previstas en el artículo 1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se les aplicarán las siguientes medidas:

*a) En el caso de las **sociedades anónimas**, aunque los estatutos no lo hubieran previsto, el consejo de administración podrá prever en la convocatoria de la junta general la asistencia por medios telemáticos y el voto a distancia en los términos previstos en los artículos 182 y 189 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y del artículo 521 del*

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 08895654076413174970106

mismo texto legal, en el caso de las sociedades anónimas cotizadas, así como la celebración de la junta en cualquier lugar del territorio nacional. ***Además, el órgano de administración podrá acordar en el anuncio de convocatoria la celebración de la junta por vía exclusivamente telemática, esto es, sin asistencia física de los socios o de sus representantes, siempre que se acompañe de garantías razonables para asegurar la identidad del sujeto que ejerce su derecho de voto y se ofrezca la posibilidad de participar en la reunión*** *por todas y cada una de estas vías: (i) asistencia telemática; (ii) representación conferida al Presidente de la Junta por medios de comunicación a distancia y (iii) voto anticipado a través de medios de comunicación a distancia. Los administradores podrán asistir a la reunión, que se considerará celebrada en el domicilio social con independencia de donde se halle el Presidente de la Junta, por audioconferencia o videoconferencia. b) En el caso de las sociedades de responsabilidad limitada y comanditaria por acciones, aunque los estatutos no lo hubieran previsto, podrán celebrar la junta general por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple,* ***siempre que todas las personas que tuvieran derecho de asistencia o quienes los representen dispongan de los medios necesarios, el secretario del órgano reconozca su identidad, y así lo exprese en el acta, que remitirá de inmediato a las direcciones de correo electrónico.***

2. Excepcionalmente, durante el año 2021, aunque los estatutos no lo hubieran previsto, las juntas o asambleas de asociados o de socios del ***resto de personas jurídicas de Derecho privado (asociaciones, sociedades civiles y sociedades cooperativas)*** *podrán celebrarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple* ***siempre que todas las personas que tuvieran derecho de asistencia o quienes los representen dispongan de los medios necesarios, el secretario del órgano reconozca su identidad, y así lo exprese en el acta, que remitirá de inmediato a las direcciones de correo electrónico.***

3. Excepcionalmente, durante el año 2021, aunque los estatutos no lo hubieran previsto, las reuniones del ***patronato de las fundaciones*** *podrán celebrarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple,* ***siempre que todos los miembros del órgano dispongan de los medios necesarios, el secretario del órgano reconozca su identidad, y así lo exprese en el acta, que remitirá de inmediato a las direcciones de correo electrónico de cada uno de los concurrentes.***

4. Excepcionalmente durante el año 2021, aunque los estatutos no lo hubieran previsto, las sesiones de los órganos de administración de las ***asociaciones, de las sociedades civiles y mercantiles, y del consejo rector de las sociedades cooperativas*** *podrán celebrarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, siempre que todos los miembros del órgano dispongan de los medios necesarios, el secretario del órgano reconozca su identidad, y así lo exprese en el acta, que remitirá de inmediato a las direcciones de correo electrónico de cada uno de los concurrentes. La misma regla será de aplicación a las comisiones delegadas y a las demás comisiones obligatorias o voluntarias que tuviera constituidas. La sesión se entenderá celebrada en el domicilio de la persona jurídica (…)"*

Excepcionalmente durante el año 2021, aunque los estatutos no lo hubieran previsto, los acuerdos de los órganos de administración de las ***asociaciones, de las sociedades civiles y mercantiles, del consejo rector de las sociedades cooperativas y del patronato de las fundaciones*** *podrán adoptarse mediante votación por escrito y sin sesión siempre que lo decida el presidente y deberán adoptarse así cuando lo solicite, al menos, dos de los miembros del órgano. La misma regla será de aplicación a las comisiones delegadas y a las demás comisiones obligatorias o voluntarias que tuviera constituidas. La sesión se entenderá celebrada en el domicilio social. Será de aplicación a todos estos acuerdos lo establecido en el artículo 100 del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil, aunque no se trate de sociedades mercantiles (…)".*

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 08895654076413114970106

A la vista de contenido reproducido de la disposición final cuarta de la Ley 2/2021, de 29 de marzo, cabe deducir que dicha regulación estaba prevista para su aplicación a las "personas jurídicas de derecho privado", por lo que, a continuación, procedemos a examinar si la aplicación a entidades como la que nos ocupa de las medidas que introduce la citada disposición final cuarta y que constituyen una excepción a la norma general, resulta legalmente admisible:

Procede señalar, que la naturaleza jurídica de dichas entidades urbanísticas de conservación, de conformidad con el artículo 137 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, es la de una entidad de Derecho Público. Así, el citado artículo, establece en sus apartados 1 y 2, lo siguiente:

"1. Las entidades urbanísticas de conservación son entidades de Derecho público, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídicas propias para el cumplimiento de sus fines.

2. Se rigen por sus estatutos en el marco de la presente Ley y sus normas reglamentarias y adquieren personalidad jurídica desde su inscripción en el registro administrativo correspondiente de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística."

En consecuencia, la aplicación de dicho régimen excepcional, no estaría prevista para entes de derecho público, toda vez que el propio título del artículo 40 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, se refiere a personas jurídicas de derecho privado, por lo que sólo cabe preguntarse si podría ser de aplicación de manera analógica o supletoria, a lo que se debe contestar negativamente, si nos atenemos a lo establecido por el artículo 4.2 del Código Civil, en el que se dispone:

"Artículo 4.

1. Procederá la aplicación analógica de las normas cuando éstas no contemplen un supuesto específico, pero regulen otro semejante entre los que se aprecie identidad de razón.

2. Las leyes penales, las excepcionales y las de ámbito temporal no se aplicarán a supuestos ni en momentos distintos de los comprendidos expresamente en ellas.

3. Las disposiciones de este Código se aplicarán como supletorias en las materias regidas por otras leyes."

Dado el carácter tanto temporal como excepcional de la regulación introducida por la disposición final cuarta de la Ley 2/2021, de 29 de marzo, de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, se debe concluir la inaplicabilidad a la convocatoria del 3 de julio de 2021 de la Asamblea General Ordinaria de la Entidad Urbanística de Conservación Eurovillas, de dicho régimen de reuniones por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, por imperativo del artículo 4.2 del Código Civil.

2. Por su parte, el **Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-Cov-2,** recoge en su artículo 2 la suspensión hasta el 31 de diciembre de 2021 de la obligación de convocar y celebrar la junta de propietarios en las comunidades sujetas al régimen de propiedad horizontal, así como la obligación de aprobar el plan de ingresos y gastos previsibles, las cuentas correspondientes y el presupuesto anual.

El artículo 3 del mencionado Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo prevé la posibilidad de celebrar excepcionalmente *reuniones "si fuera necesaria la adopción de un acuerdo que no pueda demorarse hasta el 31 de diciembre de 2021".* En este caso, el citado precepto permite la celebración de la reunión mediante videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple cumpliendo los siguientes requisitos: "*a) Todos los propietarios dispongan de los medios*

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 08895654076413 14970106

necesarios, lo que será comprobado por el administrador con antelación a la junta; y b) El secretario reconozca la identidad de los propietarios asistentes a la junta y así lo exprese en el acta".

Respecto a la aplicación de lo dispuesto en los citados artículos del Real Decreto-ley 8/2021, a la convocatoria de la Asamblea General Ordinaria del 3 de julio de 2021, cabría concluir su no aplicación por los motivos expuestos en el apartado anterior. Pero incluso si resultara de aplicación supletoria, dado el contenido de dicha regulación y su similitud con la reunión objeto de la convocatoria, habría que indicar que en el presente caso no se ha acreditado que se hayan cumplido las prevenciones o requisitos establecidos en el precitado artículo 3 para la celebración de las reuniones con los medios telemáticos que recoge, en particular, el referido a la obligación de que por el administrador se compruebe con antelación a la junta que todos los propietarios dispongan de los medios necesarios, ya que si nos atenemos a las alegaciones formuladas por el Presidente del Consejo Rector en su escrito de 27 de julio de 2021, no solo no se comprobó dicho extremo, sino que se aceptaba como probable que no se contase con dichos medios por la totalidad de los propietarios. Así se deduce de sus alegaciones cuando manifiesta lo siguiente:

> *"Respecto al acceso y visualización de los debates, si bien creemos que en la actualidad, cualquier persona dispone de los medios para ello, si pone un poco de su parte o solicita ayuda a un tercero -estamos pensando en personas mayores o que pudieran no tener medios por si mismas- la realidad es que el Ayuntamiento de Nuevo Baztán, que en toda momento ha estado conforme con la forma en que finalmente se ha realizado -no así el de Villar del Olmo que ha guardada silencio, habilitó un salón de Actos para que todos aquellas personas que no dispusieran de medios pudieran seguir el mismo."*

Respecto al contenido de la anterior alegación, se aprecia cierta incongruencia en la circunstancia de que se habilitara un salón de actos en el Ayuntamiento de Nuevo Baztán *"para que todos aquellas personas que no dispusieran de medios pudieran seguir el mismo"*, lo cual parece entrar en contradicción con el argumento esgrimido en todo momento por los convocantes para justificar la celebración telemática de la Asamblea General, esto es *"la situación de excepcionalidad por la pandemia y las medidas de distanciamiento Interpersonal y sanitarias que es necesario cumplir para la celebración de una Asamblea con los grandes aforos que son habituales en la Entidad, que imponen el cumplimiento de múltiples requisitos y limitaciones, que hacen inviable, en la práctica, celebrar la misma de una forma ordinaria (...)"*

Asimismo, en relación con la procedencia de la aplicación de esta legislación a la Asamblea General objeto de convocatoria, interesa traer a colación otro extracto del citado escrito de alegaciones, en el que se manifestaba lo siguiente respecto a que la legislación invocada por la Convocatoria en fundamento de la reunión telemática de la Asamblea General fuese efectivamente aplicable a la EUCE:

> *"Al margen de la aplicabilidad o no de la legislación especial aprobada para las Comunidades de Propietarios, lo que es evidente, a la vista de su mero dictado, es que, concentrar a muchas personas en Juntas o Asambleas de propietarios no es aconsejable (...)"*

De donde se deduce que se convocó la Asamblea General de la entidad para su celebración telemática, a sabiendas de que esa modalidad de celebración y la regulación que la posibilitaba podía no ser de aplicación al presente caso.

Por otro lado, en la convocatoria no se ha motivado la necesidad de la adopción de un acuerdo que no pudiera demorarse hasta el 31 de diciembre de 2021, como se permitía en el artículo 2 del citado Real Decreto-ley 8/2021, tratándose además de la convocatoria de la Asamblea General Ordinaria anual cuyo orden del día no expresa urgencia ni excepcionalidad.

Tampoco se acredita el cumplimiento del requisito previsto en el apartado b) del artículo 3, relativo a que por el secretario se reconozca la identidad de los propietarios asistentes a la junta y así lo exprese en el acta y finalmente cabe añadir la irregularidad de que las votaciones

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 08895654076431314970106

se realicen el día 3 de julio, en un horario que permite la votación antes de concluir la Asamblea, cuando no han sido debatidos todos los puntos fijados en el orden del día recogido en la convocatoria.

Por lo tanto, lo expuesto determina el incumplimiento de la garantía de participación de todos los propietarios.

Respecto a la exigencia del cumplimiento del principio de participación, cabe recordar la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de marzo de 2018 que, tras destacar la personalidad jurídico pública de estas entidades afirma que *"(...) esta naturaleza administrativa determina que la Entidad deba actuar conforme a los principios generales que se configuran en el artículo 3 de la ley 40/2015 y entre los que se encuentran los de participación y transparencia (...)".*

En consecuencia, la convocatoria no habría cumplido los requisitos para celebración de las reuniones por videoconferencia o conferencia telefónica múltiple, exigidos para la aplicación del anterior régimen excepcional establecido en el Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, en el supuesto caso de que fuera de aplicación supletoria.

3. Finalmente, la **Orden 572/2021, de 7 de mayo de la Consejería de Sanidad**, por la que se establecen medidas preventivas para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, una vez finalizada la prórroga del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, el artículo sexagésimo primero permite **la celebración de congresos, encuentros, reuniones de negocios, conferencias y eventos y actos similares promovidos por cualquier entidad, de naturaleza pública o privada, siempre que no se supere el setenta y cinco por ciento del aforo permitido del lugar de celebración.** En dicho artículo se refiere a que **en relación con la celebración de juntas de comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal resultará de aplicación lo dispuesto en los artículos 2 y 3 del Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo.**

En el presente caso, aplicando la Orden 572/2021, de 7 de mayo de la Consejería de Sanidad, la Asamblea General Ordinaria podría haberse celebrado en un recinto en el que se pudiera cumplir con el aforo máximo del 75% del lugar de celebración; sin embargo, el Consejo Rector optó por la celebración telemática de la misma.

Ahora bien, como se ha justificado en el apartado anterior, la convocatoria no ha respetado los requisitos establecidos en el Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, dado que no se ha motivado la urgencia de la convocatoria para tratar un tema que no pudiera demorarse hasta el 31 de diciembre de 2021, circunstancia que no parece concurrir en la convocatoria dado que se trataba de la reunión de la Asamblea General Ordinaria. Y tampoco consta, en el procedimiento de convocatoria, la acreditación de que todos los propietarios dispusieran de los medios necesarios para ejercer su derecho de asistencia de forma telemática a la reunión de la Asamblea ni que por el Secretario se haya reconocido la identidad de los propietarios asistentes a la junta.

En consecuencia, procede estimar lo alegado por los recurrentes respecto de la aplicación de la disposición final cuarta de la Ley 2/2021, de 29 de marzo, del Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo y de la Orden 572/2021, de 7 de mayo, de la Consejería de Sanidad, en que se funda la convocatoria la celebración telemática de la Asamblea General Ordinaria de 3 de julio de 2021.

De lo expuesto anteriormente, cabe deducir la nulidad de la convocatoria de la Asamblea General Ordinaria de la Entidad Urbanística de Conservación Eurovillas de 3 de julio de 2021.

QUINTO.- Respecto a lo alegado por los recurrentes en relación con la falta de transparencia en el proceso de convocatoria de la Asamblea, cabe destacar que la interposición de recursos contra la convocatoria o los acuerdos adoptados por la asamblea de la EUCE por falta de transparencia es un tema recurrente desde hace varios años. En este sentido, se recurrieron los acuerdos adoptados en las Asambleas celebradas en los años, 2016, 2017, 2018 y 2019, siendo los motivos para plantear estos recursos siempre los mismos

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 08895654076413714970106

o expresados en términos parecidos: Así, se han recurrido las convocatorias o los acuerdos por la falta de listado de propietarios, el desconocimiento de quien tiene derecho a votar, cuántos propietarios han sido representados al delegar el voto, etcétera. Por este mismo motivo, la Sentencia 404/2020, de 24 de julio, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, anuló la asamblea celebrada el 28 de mayo de 2016. Posteriormente, la Sentencia 371/2020, de 10 de julio, confirmó la Orden 1363/2018, de 24 de octubre de la Consejería que anulaba la asamblea celebrada el 6 de julio de 2018. Esta sentencia devino firme mediante Auto de 1 de octubre de 2020. Más tarde, la Sentencia 592/2020, de 20 de noviembre, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, desestimó el recurso interpuesto por la EUCE y confirmó la Orden 1277/2019, de 29 de junio, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio que determinaba la nulidad de la Asamblea celebrada el 6 de abril de 2019 por falta de transparencia.

En el presente caso, una vez revisada la documentación relativa al proceso de convocatoria de la Asamblea General Ordinaria de Eurovillas, se constata que sigue sin existir un censo o listado previo de todos los propietarios que forman parte de la entidad, lo que impide el control de la misma.

A este respecto procede traer a colación lo manifestado por el representante de la EUCE en su escrito de alegaciones de 7 de septiembre de 2021, respecto a la existencia de un censo, en el que se indica:

"En cumplimiento de las Sentencias anulatorias de las Asambleas de años pasados, se ha facilitado y puesto a disposición de todos los propietarios un listado de participantes, con indicación de sus cuotas y si actúan personalmente o representados, lo cual también consta reflejado en el Acta, quedando toda la documentación –incluyendo un listado con los asistentes y sus votos– y todas las papeletas de votación, tarjetas de asistencia y representaciones (toda la documentación de la Convocatoria y la Asamblea), en las urnas, que se precintan en presencia del Notario, garantizándose así el secreto de lo votado y estando a disposición para una posible revisión"

De lo anterior se deduce que no existió un censo de propietarios como tal, sino un "listado de participantes" y que dicho listado se introdujo en las "urnas que fueron precintadas", lo que parece confirmar lo alegado por los recurrentes en relación a la inexistencia de un censo de todos los propietarios, sino únicamente de los participantes, es decir, aquellos que "*hubieran canjeando sus tarjetas de asistencia o representación, si esta ha sido delegada, por la papeleta de votación.*"

En consecuencia, procede estimar la alegación.

SEXTO.- En cuanto a la aducida nulidad de los acuerdos adoptados en la reunión de la Asamblea General Ordinaria celebrada el día 3 de julio de 2021 cabe concluir, como alegan los recurrentes, que, como actos emanados de una convocatoria nula, se trata por sí mismos de actos nulo de pleno derecho.

En consecuencia, se estima la alegación.

En virtud de lo expuesto, vistas las normas anteriormente citadas y las demás de aplicación y de acuerdo con el informe de la Dirección General de Urbanismo,

RESUELVO

Estimar el recurso de alzada interpuesto el 5 de agosto de 2021, en su propio nombre y derecho, por don [redacted] contra la Convocatoria de la Asamblea General Ordinaria de la Entidad Urbanística de Conservación Eurovillas celebrada el 3 de julio de 2021 y los Acuerdos adoptados en la misma y declarar la nulidad de la Convocatoria y de los citados Acuerdos.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 08895654076413149701 06

Lo que se notifica, significándole que la presente Orden agota la vía administrativa y contra la misma procederá, en su caso, recurso contencioso-administrativo, a interponer en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación, ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de conformidad con lo establecido en los artículos 10, 14 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y sin perjuicio de cuantos otros recursos estime oportuno interponer.

En Madrid, a fecha de firma,

LA CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA
P.D. Orden 369/2022, de 24 de febrero
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

Firmado digitalmente por: TEJERINA ALFA
Fecha: 2022.07.22 10:26

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv
mediante el siguiente código seguro de verificación: 08895654076413141970106